

Februar 2025

Gewerbliche Nutzung von Mietwohnraum

Diese liegt dann vor, wenn Wohnraum zu überwiegen anderen Zwecken als Wohnraum genutzt wird,

Ergo dürfen Mietwohnungen und auch Mietshäuser ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden – außer, der Mieter erhält vom Vermieter die schriftliche Erlaubnis zur gewerblichen Nutzung.

Sollte der Mieter ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters die Mietwohnung oder das Mietshaus als Gewerbe nutzen, stellt dies eine Mietvertragswidrigkeit dar, der den Vermieter nach der 1. Abmahnung – falls diese nicht fruchtet – zu einer Unterlassungsklage bzw. fristlosen Kündigung berechtigt.

Eine erlaubnispflichtige gewerbliche Nutzung liegt vor

- bei GmbHs etc.
- erhöhte Abnutzung oder Schädigung der Räumlichkeiten
- wenn weitere Hausbewohner oder Nachbarn sich gestört fühlen
- die Mietwohnung oder das Mietshaus einen Wohncharakter verliert

Es liegt **keine** erlaubnispflichtige Nutzung vor

- bei einem kleinen Teil der Wohnung oder Hauses zu Computertätigkeiten (Home-Office)
- bei künstlerischen, literarischen Tätigkeiten, soweit sämtliche Räume zum Wohnen genutzt werden
- bei gelegentlichen Nachhilfestunden als Nachhilfelehrer (in der Regel 1,5 Stdn. pro Tag)

Unsere Recherchen geben nicht unbedingt die aktuelle Gesetzeslage wieder.

Irrtümer vorbehalten.

Bitte informiert Euch bei einem Juristen für Mietrecht.

Sehr gerne könnt ihr unsere Kommentarfunktion nutzen.

Seid herzlich begrüßt
Max und Bärbel